Expediente :
Cuaderno : Principal
Escrito : 01
Sumida : Demanda Otorgamiento de Escritura Pública

Señor Juez Especializado en lo Civil:

PAOLO ARAUJO AQUINO identificado con DNI XXXXXXX con dirección domiciliaria en XXXXXXXX del distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa **actuando en representación de ROGELIO ARAUJO FARFAN y MARIA AQUINO VARGAS** como consta del poder que se anexa; señalando domicilio procesal en la **CASILLA ELECTRÓNICA XXXXX SINOE,** y calle XXXXXXXXXX, a Ud. atentamente digo:

1. NOMBRE Y DIRECCIÓN DOMICILIARIA DE LA DEMANDADA: FORJA S.R.L. CALLE XXXXXXXXXX AREQUIPA

2. PETITORIO: Solicito que la demandada cumpla con otorgar a mis poderdantes **la escritura pública de compraventa del Local Comercial L141** (antes Strip Comercial N°39) **con un área de ocupada y techada de 26.42 m2 ubicado en el 1er nivel del proyecto inmobiliario "Paseo Central"** (antes "La Estación") al haberse cumplido, con el pago del íntegro del precio total pactado de S/.356,846.66 (Trecientos cincuenta y seis mil ochocientos cuarenta y seis con 66/100 soles) por lo que la demandada efectuó la correspondiente **entrega del local comercial mediante acta** conforme a lo estipulado en la cláusula 4.1 de la minuta del contrato de Compra Venta de Bienes Inmuebles Futuros; no habiendo a la fecha otorgado la escritura pública correspondiente; pese a los reiterados requerimientos.

3. FUNDAMENTOS FÁCTICOS:

3.1 Con fecha **31 de julio del 2017** mis poderdantes suscribieron con la demandada FORJA S.R.L un contrato **de Compra Venta de Bienes Inmuebles Futuros** mediante minuta con firmas legalizadas notarialmente respecto al Strip Comercial N°39 de 26.49 m2 ubicado en el 1er Nivel del Proyecto Inmobiliario "La Estación" que la demandada se obligó a construir y por un precio total de S/,356,846.66 (Trecientos cincuenta y seis mil ochocientos

cuarenta y seis con 66/100 soles) dicho inmueble debería entregarse el 30 de marzo de 2018.

3.2 Con fecha **01 de agosto del 2019** mis poderdantes suscribieron con la demandada FORJA S.R.L mediante documento privado simple; **la Primera Adenda al Contrato de Compra Venta de Bienes Inmuebles Futuros** precitado; por la cual se modificó la denominación y numeración del inmueble vendido de: Strip Comercial N°39 a **Local Comercial L141** y asimismo se modificó el área de 26.49 m2 a **26.42 m2** entre otros acuerdos.

3.3 Con fecha 04 de Octubre del 2019 mediante documento privado simple la demandada FORJA S.R.L otorga el **Acta de Entrega de Locales Comerciales** respecto al **Local Comercial L141** con un área actualizada de 26.42 m2 ubicada en el Primer Nivel del Centro Comercial La Estación ahora denominado **PASEO CENTRAL** y en cuya **Clausula Primera literalmente se consigna:** *"Las Partes mediante el presente acto dejan constancia que el COMPRADOR recibe el inmueble señalado en el Contrato, siendo la presente Acta de Entrega, prueba irrefutable de la existencia esta, así como de su entrega de posición y el perfeccionamiento de la trasmisión de la propiedad a favor del COMPRADOR" Subrayado nuestro*

3.4 Con fecha 13 de octubre del 2020 se invita a conciliar a la demandada al Centro de Conciliación "Solidaridad y Justicia" sin que esta última cumpla con asistir; por lo que la acción esta expedita.

4. FUNDAMENTOS DE DERECHO:

4.1 De orden sustantivo: Fundamento mi petitorio en lo previsto por el Art. 1412° del C.C. que dispone: *"Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública..., estas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida. La pretensión se tramita como proceso sumarísimo".* y en el Art. 1549° del acotado que dispone la obligación del vendedor de perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.

4.2 De orden Jurisprudencial:

a) El dar seguridad jurídica brindando solemnidad o formalidad revestida de garantías *(Cas. N° 2069-2001-Arequipa, 03/07/2002).*[1]

b) El carácter esencialmente declarativo de la acción de otorgamiento de escritura y la no discusión de los requisitos de la validez o eficacia del acto jurídico *(Cas. N° 2952-2003-Lima, El Peruano, 31/03/2005).*[2]

c) La imprescriptibilidad de la acción de otorgamiento de escritura pública *(Exp. N° 29374-97, Sala Civil para Procesos Sumarísimos*

y no Contenciosos, 30/11/1999).[3]

4.3 De orden adjetivo: El Art. El Art. 424° del C.P.C. in fine que establece los requisitos y anexos que deben de acompañar a la demanda. El Art. 546 in fine, del glosado, que establece el proceso Sumarísimo.

[1] el proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar una mayor seguridad a la celebración del acto jurídico, brindándole solemnidad o formalidad revestida de garantías (Cas. N° 2069-2001-Arequipa, 03/07/2002).

[2] en el proceso de otorgamiento de escritura pública solamente se busca revestir de determinada formalidad el acto jurídico, no discutiéndose en esta vía los requisitos para su validez, de allí que se sustancia en la vía sumarísima. El hecho de que en un proceso judicial se pretenda el otorgamiento de una escritura pública no Impide que en otro proceso se pretenda declarar la invalidez del acto jurídico contenido en dicho instrumento, pues entre ambas pretensiones no existe Identidad de petitorios, lo que ha de sustanciarse en vía de conocimiento (Cas. N° 2952-2003- Lima, El Peruano, 31/03/2005).

[3]Si bien es cierto ha transcurrido dicho plazo, también lo es que la pretensión materia del presente proceso es el otorgamiento de escritura pública que corresponde a una pretensión de naturaleza Imprescriptible, desde que en esta clase de procesos se debate la formalización de la compraventa celebrada por las partes de conformidad con lo establecido por el artículo mil cuatrocientos doce del Código Civil; (...) siendo así, el abandono solicitado deviene en improcedente, porque el inciso tercero del artículo trescientos cincuenta del Código Procesal Civil señala que no hay abandono en los procesos en que se contiendan pretensiones Imprescriptibles (Exp. N° 29374-97, Sala Civil para Procesos Sumarísimos y no Contenciosos, 30/11/1999).

5. MONTO DEL PETITORIO:

Siendo un proceso declarativo, no es apreciable en dinero.

6. VÍA PROCEDIMENTAL:

El otorgamiento de escritura pública (obligación de hacer) se tramita como Proceso Sumarísimo (Art. 1412 del C.C.)

7. MEDIOS PROBATORIOS:

7.1 DOCUMENTOS:

7.1.1 El Contrato de Compra Venta de Bienes Inmuebles Futuros de fecha 22 de agosto del 2017 suscrita entre mis

poderdantes y la demandada FORJA S.R.L que acredita la relación contractual entre ambos y su relación obligacional.

7.1.2 La Primera Adenda al Contrato de Compra Venta de Bienes Inmuebles Futuros de fecha 01 de agosto del 2019 suscrita entre mis poderdantes y la demandada FORJA S.R.L que acredita la modificación de la denominación y numeración del inmueble vendido de: Strip Comercial N°39 a **Local Comercial L141** y asimismo se modificó el área de 26.49 m2 **a 26.42 m2**

7.1.3 El **Acta de Entrega de Locales Comerciales** efectuada por la demandada FORJA S.R.L a favor de mis poderdantes respecto al **Local Comercial L141** con un área actualizada de **26.42 m2** ubicada en el Primer Nivel del Centro Comercial "La Estación" ahora denominado **PASEO CENTRAL** y en cuya **Clausula Primera acredita la entrega de la posesión y el perfeccionamiento de la trasmisión de la propiedad a favor de los mis poderdantes;** por el cumplimiento de la cancelación del precio en concordancia con la Cláusula 4.1 del contrato de Compra Venta de Bienes Inmuebles Futuros de fecha 22 de agosto del 2017.

POR TANTO:

Dígnese admitir la presente demanda, requiriendo a la demandada para que cumpla con el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, bajo apercibimiento de ser otorgada por el Juzgado, en su rebeldía.

ANEXOS.

1. A Copia legible DNI del recurrente 1. B Copia literal de poder
1.C Contrato de Compra Venta de Bienes Inmuebles Futuros 1. D Adenda de Contrato
1. E Acta de Entrega de Locales Comerciales 1. F Copia Certificada de Acta de Conciliación.

Arequipa,